# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 25/09

Verkündet am:
20. Oktober 2010
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 1056 Abs. 2 Satz 1; 745 Abs. 1 Satz 1

1. Die Eigentümer eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks sind nach dem Tode des Nießbrauchers auch dann gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zur vorzeitigen Kündigung eines von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietvertrages berechtigt, wenn sie neben weiteren Personen Miterben des Nießbrauchers sind.

2. Bruchteilseigentümer können ein Mietverhältnis über das gemeinschaftliche Grundstück wirksam mit Stimmenmehrheit kündigen, wenn sich die Kündigung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 745 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 ff.).

BGH, Urteil vom 20. Oktober 2010 - XII ZR 25/09 - OLG Schleswig
LG Kiel

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 2010 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterinnen Weber-Monecke und Dr. Vézina und die Richter Schilling und Dr. Günter

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerinnen gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 23. Januar 2009 wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Klägerin zu 1. 70 % und die Klägerin zu 2. 30 %, mit Ausnahme ihrer außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin zu 1. betreibt ein Café mit Konditorei. Die Klägerin zu 2. ist Inhaberin eines Snack-Imbisses. Die Beklagten sind Miteigentümer des Anwesens, in dem sich die Geschäftsräume der Klägerinnen befinden.

2 Mit notariellem Vertrag vom 3. Dezember 1968 hatte die Mutter der Beklagten das Eigentum an der Immobilie auf die Beklagten sowie auf ihren weiteren Sohn F. übertragen, der seinen Miteigentumsanteil jedoch später auf den Beklagten zu 2. übertrug. Ihr selbst wurde ein lebenslanger Nießbrauch an dem Grundstück eingeräumt. Im Januar 1991 schloss die Mutter der Beklagten

(nachfolgend: Nießbraucherin) mit den Klägerinnen unbefristete Mietverträge über die Geschäftsräume ab, in denen ein ordentliches Kündigungsrecht des Vermieters ausgeschlossen wurde, solange dort ein Café, eine Konditorei oder eine Gaststätte betrieben wird.

3 Am 1. Juni 2004 verstarb die Nießbraucherin. Sie wurde von den Beklagten und ihrem weiteren Sohn F. beerbt.

4 Nachdem in der Folgezeit die Beklagten zu 1. und 2. Zweifel an der Wirksamkeit der Mietverträge geäußert hatten, forderten die Klägerinnen über ihren Bevollmächtigten die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 10. November 2004 auf, die Wirksamkeit der Mietverträge zu bestätigen. Während der Beklagte zu 3. eine entsprechende Erklärung abgab, versuchten die Beklagten zu 1. und 2. im Umlaufverfahren eine Beschlussfassung der Miteigentümer zur Kündigung der Mietverhältnisse mit den Klägerinnen zum 31. Dezember 2004 zu erreichen. Der Beklagte zu 3. teilte den Beklagten zu 1. und 2. jedoch mit, dass er einer Kündigung der Mietverträge nicht zustimme.

5 Dennoch erklärten die Beklagten zu 1. und 2., die zusammen über 9/16 der Miteigentumsanteile an dem Mietgrundstück verfügten, mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 "im Namen der Eigentümergemeinschaft" gegenüber den Klägerinnen die Kündigung der Mietverhältnisse.

6 Mit ihrer Klage haben die Klägerinnen u.a. die Feststellung begehrt, dass die ausgesprochenen Kündigungen unwirksam seien und die mit ihnen bestehenden Mietverhältnisse ungekündigt fortbestünden. Das Landgericht hat die Klage vollständig abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerinnen hat das Berufungsgericht unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung und Zurückweisung der Berufung im Übrigen die Feststellung getroffen, dass die zwi-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

schen den Klägerinnen und der Nießbraucherin abgeschlossenen Mietverträge (vorbehaltlich der Kündigungen vom 20. Dezember 2004) wirksam sind.

7 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision möchten die Klägerinnen die Feststellung erreichen, dass die Kündigungen vom 20. Dezember 2004 unwirksam sind und den Beklagten ein gesetzliches Kündigungsrecht nicht zusteht.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt, dass der Mietvertrag zwischen den Klägerinnen und der Mutter der Beklagten wirksam zu Stande gekommen und durch den Tod der Mutter der Beklagten nicht beendet worden sei. Vielmehr seien die Beklagten als Eigentümer des Grundstücks gemäß §§ 1056 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB in die von der Nießbraucherin abgeschlossenen Mietverträge eingetreten. Sie seien daher berechtigt gewesen, die Mietverträge gemäß § 1056 Abs. 2 BGB zu kündigen. Dem stehe nicht entgegen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes das Kündigungsrecht des Eigentümers aus § 1056 Abs. 2 BGB dann ausgeschlossen sein könne, wenn der Eigentümer gleichzeitig Alleinerbe des verstorbenen Nießbrauchers und daher bereits im Wege der Erbfolge Vertragspartner des Mieters geworden sei. Im vorliegenden Fall fehle es jedoch an der Personenidentität zwischen dem Eigentümer des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks und dem Erben

der Nießbraucherin. Im Zeitpunkt des Erbfalles seien Eigentümer des belasteten Grundstücks die Beklagten als Bruchteilseigentümer gewesen. Erben der Nießbraucherin seien dagegen die Beklagten zu 1. bis 3. sowie der weitere Sohn F. als Miterbengemeinschaft. Zudem berücksichtige die vom Bundesgerichtshof vertretene Auffassung, die in der Literatur überwiegend auf Zustimmung gestoßen sei, nicht, dass im Falle des Todes des Nießbrauchers gemäß §§ 1056 Abs. 1, 566 Abs. 2 BGB die Erben lediglich wie selbstschuldnerische Bürgen für die Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten durch den Eigentümer haften würden. Schließlich hätten die Beklagten zu 1. und 2. bei der Erklärung der Kündigung den Beklagten zu 3. wirksam vertreten, weil eine wirksame Beschlussfassung der Bruchteilseigentümergemeinschaft nach § 745 Abs. 1 BGB vorgelegen habe.

II.

10 Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Beklagten die Mietverhältnisse mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 wirksam gekündigt haben.

11 1. Die Beklagten waren nach dem Tode der Nießbraucherin gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zur Kündigung der Mietverträge berechtigt.

12 a) Hat ein Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so finden gemäß § 1056 Abs. 1 BGB nach Beendigung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566 a, 566 b Abs. 1 BGB und der §§ 566 c bis 566 e, 567 b BGB entsprechende Anwendung. Daraus folgt, dass in diesem Fall der Eigentümer des belasteten Grundstücks nach Be-

endigung des Nießbrauchs anstelle des Nießbrauchers in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt (§ 1056 Abs. 1 i.V.m. § 566 Abs. 1 BGB). Dadurch soll verhindert werden, dass der Mieter sein vom Nießbraucher abgeleitetes Besitzrecht (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB) mit dem Ende des Nießbrauchs verliert (MünchKommBGB/Pohlmann 5. Aufl. § 1056 Rn. 1). Denn das rechtliche Schicksal eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages ist vom Bestand des Nießbrauchs grundsätzlich unabhängig (BGHZ 109, 111 = NJW 1990, 443, 444; MünchKommBGB/Pohlmann 5. Aufl. § 1056 Rn. 8; aA Erman/Ronke BGB 7. Aufl. § 1056 Rn. 1). Ein von einem Nießbraucher abgeschlossener Mietvertrag besteht daher fort, wenn der Nießbrauch durch den Tod des Nießbrauchers endet (BGH aaO).

13 b) Abweichend von den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen gewährt § 1056 Abs. 2 BGB dem Grundstückseigentümer jedoch das Recht, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht trägt dem Umstand Rechnung, dass der Grundstückseigentümer gem. §§ 1056 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB in ein Mietverhältnis eintreten muss, an dem er ursprünglich nicht beteiligt war. Ihm soll die Möglichkeit gegeben werden, sich von diesem Vertrag, der ihm - vergleichbar einem Vertrag zu Lasten Dritter - durch die Regelung der §§ 1056 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB "aufgedrängt" worden ist, zu lösen.

14 c) Nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum scheidet ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Eigentümers nach § 1056 Abs. 2 BGB jedoch aus, wenn er persönlich an den Mietvertrag gebunden ist, etwa weil er den Mietvertrag schon selbst vor Bestellung des Nießbrauchs abgeschlossen hatte und der Nießbraucher für die Dauer seines Rechts in den Mietvertrag eingetreten war (§ 567 Satz 1 i.V.m. § 566 Abs. 1 BGB) oder wenn der Eigentümer dem vom Nießbraucher abgeschlossenen Mietvertrag persönlich beigetreten ist

(BGHZ 109, 111 = NJW 1990, 443, 445 mwN; MünchKommBGB/Pohlmann 4. Aufl. § 1056 Rn. 15 mwN.; Staudinger/Frank BGB [Stand: 2009] § 1056 Rn. 21). Dasselbe gelte auch, wenn der Grundstückseigentümer den Nießbraucher als Alleinerbe beerbt habe, da er in diesem Fall nach erbrechtlichen Grundsätzen durch Universalsukzession unmittelbarer Vertragspartner des Mieters geworden sei und daher bereits gemäß §§ 1967 Abs. 1, 1922 BGB erbrechtlich für die Erfüllung des Mietvertrages als Nachlassverbindlichkeit hafte (BGH aaO; LG Stuttgart NJW-RR 1989, 1171, 1172; Staudinger/Frank BGB [Stand: 2009] § 1056 Rn. 22; Erman/Michalski BGB 12. Aufl. § 1056 Rn. 2; Prütting/Wegen/Weinreich/Eickmann BGB 5. Aufl. § 1056 Rn. 2; Jauernig BGB 13. Aufl. § 1056 Rn. 1). Könne der Erbe nämlich in diesem Fall den Miet- oder Pachtvertrag gemäß § 1056 Abs. 2 BGB kündigen, würde sich eine zu Gunsten des Mieters erlassene Schutzvorschrift in ein durch nichts gerechtfertigtes Haftungsprivileg des Erben verkehren (BGH aaO).

15 d) Die letztgenannte Auffassung, die im Schrifttum auf Kritik gestoßen ist (ausführlich Wacke in Festschrift Gernhuber 1993, 489, 521 ff.; Schubert JR 1990, 419, 420; ein Kündigungsrecht bejahend MünchKommBGB/Pohlmann 4. Aufl. § 1056 Rn. 16 ff.; RGRK-Rothe BGB 12. Aufl. § 1056 Rn. 3; Enneccerus-Wolff/Raiser § 118 I Fn. 8), steht im vorliegenden Fall dem Kündigungsrecht der Beklagten jedoch nicht entgegen. Denn das Kündigungsrecht gemäß § 1056 Abs. 2 BGB entfällt zumindest dann nicht, wenn zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erben des Nießbrauchers keine Personenidentität besteht, etwa weil - wie im hier zu entscheidenden Fall - die Miteigentümer des belasteten Grundstücks Teil einer noch weitere Personen umfassenden Miterbengemeinschaft sind.

16 aa) Der Zweck des § 1056 Abs. 2 BGB rechtfertigt es, dem Grundstückseigentümer das außerordentliche Kündigungsrecht jedenfalls dann zu

verwehren, wenn er nicht nur im Wege des gesetzlichen Vertragsübergangs nach §§ 1056 Abs. 1, 566 BGB in den Mietvertrag eingetreten, sondern darüber hinaus an dem Mietverhältnis persönlich beteiligt ist, weil er selbst vor Bestellung des Nießbrauchs das Mietverhältnis eingegangen (vgl. §§ 567 Satz 1, 566 BGB) oder er dem Mietvertrag zu einem späteren Zeitpunkt beigetreten ist (MünchKommBGB/Pohlmann 4. Aufl. § 1056 Rn. 15). In diesen Fällen wird der Grundstückseigentümer nicht ohne sein Einverständnis in einen zwischen dritten Personen abgeschlossenen Mietvertrag hineingedrängt. Er hat vielmehr durch seine eigene schuldrechtliche Beteiligung an dem Mietvertrag gegenüber dem Mieter den Eindruck erweckt, dass das Mietverhältnis unabhängig vom Bestand des Nießbrauchs fortbesteht.

17 bb) Eine vergleichbare Situation ergibt sich, wenn der alleinige Grundstückseigentümer Alleinerbe des Nießbrauchers ist. Zwar ist dieser dem Mieter weder bei Abschluss des Mietvertrages noch zu einem anderen Zeitpunkt während des laufenden Mietverhältnisses als Vertragspartner begegnet, so dass der Mieter nicht darauf vertrauen konnte, dass nach dem Tode des Nießbrauchers das Mietverhältnis bis zu dem vereinbarten Ende fortbestehen bleibt. Ist der Erbe des Nießbrauchers allerdings - ausnahmsweise - tatsächlich in der Lage, die Gebrauchsüberlassungspflicht des § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zu erfüllen, weil er unabhängig von seiner erbrechtlichen Stellung Eigentümer des Mietgrundstücks ist, ist es gerechtfertigt, ihm das außerordentliche Kündigungsrecht aus § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zu verwehren. Dafür spricht zwar nicht eine besondere Schutzwürdigkeit des Mieters. Für ihn dürfte es meist ein bloßer Zufall sein, dass sein Vertragspartner gerade von dem oder den Eigentümern des Mietgrundstücks beerbt wurde. Vereinigen sich jedoch die mietrechtlichen Verpflichtungen mit der tatsächlichen Möglichkeit, diese zu erfüllen, in einer Person, wie es der Fall ist, wenn der Grundstückseigentümer Alleinerbe des Nießbrauchers ist, wäre es treuwidrig (§ 242 BGB), wenn sich der Grundstücksei-

gentümer auf die formalen Rechtspositionen berufen und das Mietverhältnis gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB kündigen könnte. Dafür spricht auch der Rechtsgedanke des § 185 Abs. 2 Satz 1 Alt. 3 BGB, wonach die Verfügung eines Nichtberechtigten wirksam wird, wenn er von dem Berechtigten beerbt wird und dieser für die Nachlassverbindlichkeiten unbeschränkt haftet (vgl. Wacke in Festschrift Gernhuber 1993, 489, 524 f.).

18 e) Im vorliegenden Fall konnten die Beklagten daher die Mietverträge gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB kündigen. Die Nießbraucherin wurde nicht von den Beklagten allein, sondern auch von ihrem weiteren Sohn F. beerbt. Die Beklagten bilden daher zusammen mit F. eine Miterbengemeinschaft (§ 2032 Abs. 1 BGB), die für gemeinschaftliche Nachlassverbindlichkeiten, zu denen auch die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, soweit sie nach dem Erlöschen des Nießbrauchs auf die Erben übergegangen sind, gehören, gemäß § 2058 BGB als Gesamtschuldner haftet. Allerdings ist das Mietgrundstück nicht in den Nachlass gefallen, weil es bereits zuvor von der Nießbraucherin an ihre Söhne übereignet worden war. Die aus den Beklagten und F. bestehende Miterbengemeinschaft könnte daher die Gebrauchsgewährungspflicht aus § 535 Abs. 1 BGB aus tatsächlichen Gründen nicht erfüllen. Sind jedoch die Beklagten aufgrund ihrer erbrechtlichen Stellung nicht verpflichtet, den Klägerinnen den Gebrauch der Mietsache zu gewähren, besteht kein Grund, ihnen als Miteigentümer des Mietgrundstücks die Kündigungsmöglichkeit nach § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zu verwehren.

19 2. Die Beklagten zu 1. und 2. haben den Beklagten zu 3. bei Abgabe der Kündigungserklärung auch wirksam vertreten.

20 a) Nach § 745 Abs. 1 Satz 1 BGB kann bei einer Bruchteilsgemeinschaft durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Ge-

genstandes entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. Es entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung und allgemeiner Ansicht im Schrifttum, dass als Maßnahme einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung, die unter den Voraussetzungen des § 745 Abs. 1 BGB mehrheitlich getroffen werden kann, auch die Kündigung eines Pacht- oder Mietverhältnisses des gemeinschaftlichen Grundstücks anzusehen ist (BGH Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09 - NZG 2010, 938, 939 mwN; Senatsurteil BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 Rn. 27 zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch eine Erbengemeinschaft; Staudinger/Langhein BGB [Stand 2008] § 745 Rn. 6; MünchKommBGB/Schmidt 5. Aufl. §§ 744, 745 Rn. 5; Palandt/Sprau BGB 69. Aufl. § 745 Rn. 2). Zwar stellt die Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses durch die Bruchteilseigentümergemeinschaft eine Verfügung dar (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 Rn. 13; BGH Urteil vom 28. April 2006 - LwZR 10/05 - FamRZ 2006, 1026). Jedoch können auch Verfügungen, sofern sie Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung darstellen, als Mehrheitsentscheidungen nach § 745 Abs. 1 BGB getroffen werden (Senatsurteil BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 Rn. 27; BGH Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09 - NZG 2010, 938, 939 mwN). Liegt ein gültiger Mehrheitsbeschluss (§ 745 Abs. 1 Satz 2 BGB) vor, verleiht dieser den im Außenverhältnis tätigen Gemeinschaftern die notwendige Vertretungsmacht, um den Beschluss zu vollziehen (BGHZ 56, 47, 49 f.; MünchKommBGB/Schmidt 5. Aufl. § 745 Rn. 31).

21 b) Danach war die durch die Beklagten zu 1. und 2., die über die Mehrheit der Anteile der Eigentümergemeinschaft verfügten, erklärte Kündigung wirksam. Dazu, dass die Kündigung des Pachtverhältnisses nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundstücks entsprach, hat das Berufungsgericht, von der Revision nicht beanstandet, keine Feststellungen getroffen. Durch die Kündigung hat die Eigentümergemeinschaft vielmehr die Möglichkeit erhal-

ten, das Grundstück zu den aktuellen marktüblichen Bedingungen zu vermieten und damit einen höheren Ertrag zu erzielen (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 Rn. 38).

Hahne Weber-Monecke Vézina

Schilling Günter

Vorinstanzen:
LG Kiel, Entscheidung vom 21.10.2005 - 6 O 30/05 -
OLG Schleswig, Entscheidung vom 23.01.2009 - 4 U 225/05 -